



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de
l'Université Toulouse 1 Capitole.

*DESTRUCTION TOTALE DES LIEUX LOUÉS ET PERTE DE L'INDEMNITÉ D'ÉVICTION NON
DÉFINITIVEMENT ACQUISE*

HUGUES KENFACK

Référence de publication : La Semaine Juridique. Notariale et immobilière (JCP N) (15). p. 44

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,
contacter portail-publi@ut-capitole.fr

... 11. - DESTRUCTION TOTALE DES LIEUX LOUÉS ET PERTE DE L'INDEMNITÉ D'ÉVICTION NON DÉFINITIVEMENT ACQUISE.

Rendu dans la même affaire que celle qui a donné lieu à la QPC rejetée par la Cour de cassation le 4 janvier 2011 (V. *supra* n° 3), l'arrêt du 29 juin 2011 se prononce sur le fondement de l'article 1722 du Code civil. Pour mémoire, un incendie avait détruit les lieux loués après la date d'effet du congé et pendant qu'était en cours une expertise destinée à fixer l'indemnité d'éviction. La question se posait de savoir si le feu avait aussi fait partir en fumée la créance de l'indemnité d'éviction. La Cour décide que la destruction totale des locaux commerciaux loués après la délivrance par le bailleur d'un congé avec refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction prive le preneur de ladite indemnité lorsqu'au jour du sinistre elle ne lui était pas encore définitivement acquise et n'était pas encore entrée dans son patrimoine (Cass. 3e civ., 29 juin 2011, n° 10-19.975 : *Loyers et copr. 2011*, comm. 273, obs. E. Chavance ; *Ann. loyers 2011*, 1279, obs. A. Cerati-Gauthier ; *Rev. loyers 2011*, 354, obs. C. Lebel). Cette solution repose sur l'articulation des articles 1722 du Code civil et L. 145-28 du Code de commerce : la destruction totale du bien loué a pour effet la résiliation de plein droit du bail et donc la perte des droits contractuels et statutaires du preneur. Cela n'est pas nouveau (V. not. Cass. 3e civ., 29 sept. 1999, n° 98-10.237 : *Bull. civ. 1999*, III, n° 192 ; *Rev. Lamy dr. aff. 1999*, n° 22, n° 1376, obs. J. Haberer. - Cass. 3e civ., 29 sept. 2004 : *Bull. civ. 2004*, III, n° 159 ; *D. 2004*, p. 2718, obs. Y. Rouquet ; *D. 2005*, p. 091, obs. L. Rozes ; *AJDI 2005*, 297, note J.-P. Blatter ; *RJDA 2004*, n° 1301). Il convient de préciser les limites de cette solution qui ne concerne pas le cas où l'indemnité d'éviction est définitivement acquise et entrée dans le patrimoine du locataire, par exemple si elle est définitivement fixée ou lorsque le locataire avait déjà restitué les locaux. D'une part, elle ne s'applique pas en cas de destruction simplement partielle de l'immeuble loué, l'indemnité d'éviction restant due (Cass. 3e civ., 13 oct. 1993 : *Rev. loyers 1994*, 19). D'autre part, elle est exclue si la destruction de l'immeuble n'est pas due à un cas fortuit, par exemple en cas de vétusté résultant d'un défaut d'entretien du fait du bailleur ne rapportant pas la preuve d'opérations normales d'entretien qu'il aurait effectuées (Cass. 3e civ., 3 avr. 2001 : *Administrer janv. 2002*, 36, obs. Canu). Ce qui est véritablement nouveau, c'est que la Cour ajoute que cette solution n'est pas contraire à l'article 1er du 1er protocole additionnel de la Convention EDH ou à l'article 17 de la charte des droits fondamentaux de l'Union européenne garantissant la protection des droits de propriété. L'équilibre du contrat, préoccupation de la Cour de cassation, est donc assuré, même s'il est au détriment du locataire. ...